

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

ErbbauVO § 9 a Abs. 1

Zur Neufestsetzung eines Erbbauzinses im Rahmen der seit Vertragsabschluß eingetretenen Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse im Sinn des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO.

BGH, Urt. v. 18. Mai 1979 - V ZR 237/77 - OLG Hamm
LG Dortmund

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 237/77

URTEIL

Verkündet am

18. Mai 1979
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Landwirts Heinrich S [REDACTED], H [REDACTED]weg [REDACTED],
D [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

den Bauunternehmer Lorenz K [REDACTED], B [REDACTED] Straße [REDACTED],
L [REDACTED]-B [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 18. Mai 1979 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter
Offterdinger, Dr. Eckstein, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts Hamm vom
20. Oktober 1977 wird auf Kosten des Klägers
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Streit der Parteien geht um die Erhöhung eines
Erbbauzinses.

Der Kläger hat an ihm gehörenden Grundstücken mit
einer Gesamtfläche von 14 041 qm dem Beklagten durch no-
tariellen Vertrag vom 2. Juli 1959 ein Erbbaurecht be-
stellt.

Als Erbbauzins wurde ein jährlich im voraus zu zah-
lender Betrag von 0,40 DM je qm vereinbart, und zwar auf
der Basis einer Verzinsung von 5 % des damaligen Grund-
stückspreises von 8 DM je qm. § 5 des Vertrags enthält
weiter folgende Bestimmungen:



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
(mobile App)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"Ändern sich die wirtschaftlichen Verhältnisse in solch erheblichem Maße, daß die gegenseitigen Leistungen in ein grobes Mißverhältnis geraten sind, so verpflichten sich die Vertragsschließenden, den Erbbauzins neu festzusetzen.

Die Vertragsschließenden gehen davon aus, daß ein grobes Mißverhältnis nur dann vorliegen soll, wenn der Lebenshaltungsindex der mittleren Verbrauchergruppe der Bundesrepublik nach der amtlichen Statistik eine Veränderung um mehr als 20 Punkte seit dem Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages ausweist.

Die Neufestsetzung des Erbbauzinses ist jedoch nur dann zulässig, wenn sich die Verkehrswerte von Grundstücken gleicher Art und Lage um mehr als 20 Punkte (die Parteien sind sich darüber einig, daß es "um mehr als 20 %" heißen soll) verändert haben.

Können sich die Vertragsschließenden über den neu festzusetzenden Pachtzins nicht einigen, so soll jeder der Vertragsschließenden einen Sachverständigen binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch den anderen Vertragsschließenden benennen; die beiden benannten Sachverständigen haben dann ein mit Gründen versehenes schriftliches Gutachten zu erstatten.

Können sich die Sachverständigen nicht einigen, so wählen sie einen Obmann aus, der in gleicher Weise, das heißt, durch ein mit Gründen versehenes schriftliches Gutachten, verbindlich entscheiden soll....."

Der Beklagte, ein Bauunternehmer, hat auf den Grundstücken mit öffentlichen Mitteln geförderte große Wohnblocks und 39 Garagen erstellt und diese vermietet.

Der Erbbauzins ist inzwischen zweimal neu festgesetzt worden, und zwar mit Wirkung vom 1. Januar 1967 auf 1 DM je qm und mit Wirkung vom 1. April 1972 auf 1,45 DM je qm.

Der Kläger hat eine weitere Anhebung mit Wirkung vom 1. April 1975 auf 1,73 DM je qm verlangt. Nachdem im Hinblick auf das in § 5 des Erbbaurechtsvertrages vereinbarte Verfahren zunächst beide Parteien je einen Sachverständigen benannt hatten, entzog der Beklagte dem von ihm benannten Sachverständigen den Auftrag wieder und benannte auch keinen anderen Sachverständigen.

Mit der vorliegenden Klage hat der Kläger den auf der Grundlage seines Erhöhungsverlangens errechneten Differenzbetrag für ein Jahr in Höhe von 3 931,48 DM eingeklagt nebst 4 % Zinsen aus 2 948,61 DM seit 1. April 1976 und 4 % Zinsen aus 982,87 DM seit 1. Januar 1976. Der Beklagte hält jede weitere Erhöhung des Erbbauzinses über den von ihm bereits gezahlten Betrag hinaus für unbillig im Sinn des § 9 a Abs. 1 ErbbauVO.

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter. Der Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht sieht die Voraussetzungen als erfüllt an, unter denen der Kläger eine Neufestsetzung des Erbbauzinses und, mangels Einigung hierüber, die Durchführung des in § 5 des Erbbaurechtsvertrages vorgesehenen Verfahrens verlangen konnte; es erblickt in diesem Verfahren eine Schiedsgutachtenabrede. Denn nach der Auffassung der Parteien sei, wie das Berufungsgericht feststellt, der Erbbauzins dann neu festzusetzen, wenn der Lebenshaltungsindex der mittleren Verbrauchergruppe in der Bundesrepublik nach der amtlichen Statistik eine Veränderung um mehr als 20 Punkte seit dem Abschluß des Erbbaurechtsvertrages ausweise. Nach verständiger Auslegung könne dies aber nicht nur für die erstmalige Veränderung seit Vertragsschluß, sondern müsse bei jeder Änderung um 20 Punkte seit der letzten Neufestsetzung des Erbbauzinses gelten. Unstreitig habe sich der maßgebliche Lebenshaltungskostenindex von April 1972 bis Januar 1975 um 25,7 Punkte erhöht. Wenn unter diesen Umständen der Beklagte seine Mitwirkung an dem in § 5 des Vertrags vorgesehenen Verfahren versagt habe, brauche der Kläger nicht erst auf die Benennung eines Sachverständigen, sondern könne unmittelbar auf Zahlung eines höheren Erbbauzinses klagen.

Gegen diesen - ihr günstigen - Ausgangspunkt des Berufungsgerichts wendet sich die Revision nicht. Er ist aus Rechtsgründen auch nicht zu beanstanden (zur

Frage der unmittelbaren Klage auf Leistung im Fall des Bestehens einer Schiedsgutachterabrede s. das zum Abdruck in BGHZ vorgesehene Senatsurteil vom 30. März 1979, V ZR 150/77). Insbesondere kommt es im Hinblick auf die Feststellung des Berufungsgerichts, daß nach dem Parteiwillen Voraussetzung einer Neufestsetzung allein die angeführte Veränderung der Lebenshaltungskosten sein solle, nicht mehr darauf an, daß nach dem Vertragswortlaut weitere Voraussetzung eine Erhöhung des Verkehrswertes von Grundstücken gleicher Art und Lage ist und daß hierzu keine Feststellungen getroffen sind; § 9 a Abs. 1 Satz 3 ErbbauVO stünde dagegen einer Berücksichtigung der Änderung der Grundstückswertverhältnisse in diesem Zusammenhang nicht entgegen.

II.

1. Das Berufungsgericht hält das Erhöhungsverlangen jedoch deshalb für nicht begründet, weil die durch § 9 a Abs. 1 ErbbauVO eingeführte Billigkeitsschranke für das hier zur Erörterung stehende Jahr 1975 eine weitere Erhöhung des Erbbauzinses nicht gestatte. Es hat hierzu ausgeführt:

Nach dem Vertragswortlaut seien zwar nur die Voraussetzungen für eine Neufestsetzung geregelt, während eine ausdrückliche Vereinbarung darüber, was Bemessungsgrundlage der Neufestsetzung sein solle, fehle. Der Vertrag sei jedoch dahin auszulegen, daß die Neufestsetzung entsprechend den - im Zusammenhang mit der Voraussetzung

einer Erhöhung genannten - geänderten wirtschaftlichen Verhältnissen vorgenommen werden solle und daß der im Vertrag gebrauchte Begriff "wirtschaftliche Verhältnisse" gleichzusetzen sei mit dem in § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO verwendeten Begriff "allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse"; der im Vertrag gebrauchte Begriff sei somit im Rahmen von § 9 a Abs. 1 Satz 1 und 2 ErbbauVO auszulegen. In dem Vertrag komme allerdings auch zum Ausdruck, in welchen einzelnen Kriterien nach der Vorstellung der Parteien eine Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse deutlich werde, nämlich im Lebenshaltungskostenindex der mittleren Verbrauchergruppe in der Bundesrepublik und in den Verkehrswerten von Grundstücken gleicher Art und Lage. Ob die Parteien tatsächlich auch die Grundstücksverkehrswerte als Bemessungsgrundlage für die Neufestsetzung hätten heranziehen wollen, könne indessen dahinstehen, da nach § 9 a Abs. 1 Satz 3 ErbbauVO dieses Kriterium - abgesehen von genau umgrenzten Ausnahmefällen - außer Betracht zu bleiben habe. Das könne jedoch nicht dazu führen, daß, wie der Beklagte meine, es nach dem Vertrag nun lediglich auf das noch verbleibende Kriterium der Lebenshaltungskosten ankomme.

Auch § 9 a ErbbauVO gebiete nicht, bei der nach dieser Vorschrift erforderlichen Billigkeitsprüfung ausschließlich den Lebenshaltungskostenindex als Bemessungsfaktor heranzuziehen. Zwar stelle dieser Index hinsichtlich der Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse einen gewichtigen Faktor dar; einer alleinigen Orientierung hieran stehe indes entgegen, daß trotz entsprechender Bestrebungen während des Gesetz-

gebungsverfahrens eine derartige Regelung nicht Gesetz geworden sei. Vielmehr sei es - gerade bei Altverträgen und bei Verträgen, die der Alterssicherung dienen - geboten, auch die Entwicklung der Einkommen der einzelnen Erwerbstätigen und der privaten Haushalte mit heranzuziehen. Ungeeignet wäre dabei allerdings eine Orientierung an allgemeinen Volkswirtschaftsdaten wie der Brutto-lohn- und -gehaltssumme, dem Bruttoeinkommen aus unselbstständiger Arbeit oder dem Bruttosozialprodukt (Steigerungen von 1959 bis 1975 um 360,71 %, 375,75 % und 308,16 %), da diese Daten nicht die durchschnittliche Einkommenssteigerung des einzelnen Erwerbstätigen oder privaten Haushalts wiedergäben, sondern erheblich darüber lägen.

Zeitlich maßgebender Anknüpfungspunkt seien dabei, wie das Berufungsgericht unter Berufung auf BGHZ 68, 152 ausführt, die bei Vereinbarung der Anpassungsklausel - hier also bei Abschluß des Erbbaurechtsvertrages - bestehenden wirtschaftlichen Verhältnisse und nicht etwa die Verhältnisse im Zeitpunkt der letzten Erhöhungsvereinbarung.

Gemessen an diesen Maßstäben aber könne der Kläger für 1975 keine Anhebung über den derzeit ohnehin gezahlten Betrag von 1,45 DM je qm hinaus verlangen, welcher gegenüber dem im Jahr 1959 vereinbarten Erbbauzins bereits eine Erhöhung um 262,5 % darstelle:

Der Lebenshaltungskostenindex für einen Vier-Personen-Haushalt mittleren Einkommens sei von 1959 bis 1975 nur um 75,6 % gestiegen. Was die Einkommensseite betreffe, so beliefen sich die entsprechenden Steigerungen der durchschnittlichen Bruttomonatsverdienste der Angestellten in Industrie und Handel auf 246,92 %, der durchschnittlichen Bruttowochenverdienste der Arbeiter der Industrie auf 253,38 %, der Bruttoeinkünfte in Vier-Personen-Haushalten mit mittlerem Einkommen des Haushaltsvorstandes auf 278,57 % und der ausgabefähigen Einnahmen dieser Haushalte auf 248,80 %. Auf Grund der besonderen Umstände des vorliegenden Falles erscheine es nun zwar billig, sich nicht an der Änderung der Lebenshaltungskosten, sondern in der Hauptsache an den angeführten Steigerungen der Bruttoeinkommen, nämlich an dem 259,62 % betragenden Mittel hieraus, auszurichten; um diesen Prozentsatz aber, um den sonach für das Jahr 1975 eine Anhebung des ursprünglich vereinbarten Erbbauzinses gerechtfertigt wäre, sei der Erbbauzins ohnehin bereits erhöht worden.

2. Hiergegen wendet sich die Revision im Ergebnis ohne Erfolg.

a) Es kann ihr nicht gefolgt werden, wenn sie in Zweifel zieht, ob § 9 a ErbbauVO überhaupt Anwendung auf den vorliegenden Fall finde, nämlich im Hinblick darauf, daß der Erbbauberechtigte Bauunternehmer ist und auf den Erbbaugrundstücken mehrere große Wohnblöcke nebst 39 Garagen errichtet und diese vermietet hat.

§ 9 a ErbbauVO stellt lediglich darauf ab, daß die auf Grund des Erbbaurechts errichteten Bauwerke Wohnzwecken dienen; darauf, von wem sie bewohnt werden, kommt es weder nach dem Wortlaut des Gesetzes an noch nach seinem Schutzgedanken, wie der Senat bereits in dem Urteil BGHZ 73, 225 dargelegt hat. Hinsichtlich der Garagen wäre eine Benutzung zu Wohnzwecken allenfalls dann zu verneinen, wenn es sich dabei nicht um Nebenanlagen zu den Wohngebäuden handeln würde (ebenso Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. ErbbauVO § 9 a Anm. 3 a; Palandt/Bassenge, BGB 38. Aufl. ErbbauVO § 9 a Anm. 2 E); davon ist jedoch hier nicht auszugehen und die Revision hat auch keinen entsprechenden Angriff vorgetragen.

b) Nicht unzweifelhaft erscheint allerdings, ob das Berufungsgericht die in § 9 a ErbbauVO getroffene Regelung zutreffend gesehen hat.

Es entspräche nicht dieser Gesetzesvorschrift, wenn das Berufungsgericht meinen sollte, die von den Parteien vereinbarte Anpassungsklausel sei im Rahmen der Billigkeitserwägungen des § 9 a Abs. 1 ErbbauVO auszulegen, einem etwaigen Parteiwillen, den Erbbauzins der Entwicklung der Grundstückswertverhältnisse anzupassen, komme - abgesehen von den im Gesetz genau umgrenzten Ausnahmen - keinerlei Bedeutung mehr zu, und schließlich, die Frage, nach welchen Kriterien sich die in § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO für maßgebend erklärte "Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" bemesse, sei unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles nach Billigkeit Gesichtspunkten zu beurteilen.

Richtigerweise ist auseinanderzuhalten, welche Ansprüche an sich auf Grund der vertraglich vereinbarten Anpassungsregelung gegeben wären, wodurch in jedem Fall die oberste Anspruchsgrenze gezogen wird, und inwieweit diesen Ansprüchen die durch § 9 a Abs. 1 Satz 1 ErbbauVO gezogene Billigkeitsschranke entgegensteht. Im Rahmen dieses Billigkeitsvorbehaltes wiederum stellt Satz 2 der Vorschrift dann eine Auslegungsregel für die Frage auf, wann ein Erhöhungsanspruch unbillig ist. Es soll danach - jedenfalls "regelmäßig" - die Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse die Obergrenze für einen Erhöhungsanspruch darstellen. Bei solcher Regelung verbietet es sich, die "Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" ihrerseits unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles nach Billigkeit Gesichtspunkten zu beurteilen (so allerdings Odenbreit, NJW 1974, 2273). Dieses Kriterium ist vielmehr objektiver Art und soll die allgemeine obere Grenze dessen darstellen, was - in der Regel - als nicht unbillig angesehen werden kann. Billigkeit Gesichtspunkte unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles sind dagegen dafür maßgebend, ob bis zu der vom Gesetz gezogenen Obergrenze gegangen werden kann (immer unter der Voraussetzung, daß der Vertrag als solcher einen Anspruch in dieser Höhe gewährt), sowie dafür, ob ausnahmsweise ein Überschreiten dieser Grenze geboten ist.

c) Somit gewinnt vor allem die Frage Bedeutung, was unter der "Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" im Sinn des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO zu verstehen ist, mit anderen Worten, welche Kriterien als hierfür maßgebend anzusehen sind.

Wie die Entstehungsgeschichte des Gesetzes vom 8. Januar 1974 zur Änderung der Verordnung über das Erbbaurecht (BGBI I S. 41), durch welches § 9 a in die Erbbaurechtsverordnung eingefügt worden ist, zeigt, hat der Gesetzgeber zwar bewußt von einer verbindlichen Bezugnahme im Gesetz selbst auf bestimmte konkrete Berechnungsfaktoren, insbesondere auf Indizes der amtlichen Statistik, abgesehen; er war sich aber bewußt, daß die statt dessen gewählte Anknüpfung an die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, um praktikabel zu sein, der Ausfüllung durch die Rechtsprechung bedarf (siehe dazu BT-Drucksache 7/118 vom 5. Februar 1973 nebst Anlage 1 Begründung zu Art. 1 Nr. 1 unter 5 sowie Anlage 2 unter 1.; Stenografischer Bericht über die 17. Sitzung der 7. Wahlperiode des Deutschen Bundestages vom 22. Februar 1973 S. 816 ff; BT-Drucksache 7/1285 vom 28. November 1973, insbesondere Abschnitt III des Berichts des Rechtsausschusses; BT-Drucksache 7/1354 vom 5. Dezember 1973; Stenografischer Bericht über die 69. Sitzung der 7. Wahlperiode des Deutschen Bundestages vom 6. Dezember 1973 S. 4107 ff). Aus den im parlamentarischen Verfahren geäußerten grundsätzlichen Bedenken wirtschafts- und währungspolitischer Art, den Lebenshaltungskostenindex in dem Gesetz selbst zu verankern, kann dabei nicht etwa entnommen werden, es widerspreche ebenfalls dem Willen des Gesetzgebers, bei der Anwendung des Gesetzes auf diesen oder sonstige Indizes der amtlichen Statistik zurückzugreifen.

Nun war der Senat zwar schon häufig befaßt mit Anpassungsklauseln, die - ohne nähere Konkretisierung - an eine Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse an-

knüpften; dabei hat er wiederholt ausgesprochen, daß es für solche Fälle keinen ein für allemal verbindlichen Bewertungsmaßstab gibt; es können vielmehr je nach Lage des Einzelfalles der eine oder der andere Index oder mehrere von ihnen und auch in unterschiedlicher Gewichtung heranzuziehen sein und daher auch einmal der eine, einmal der andere vom Tatrichter zugrundegelegte Maßstab als im Rahmen billigen Ermessens rechtsirrtumsfrei anerkannt werden (u.a. Senatsurteil vom 5. Februar 1971, V ZR 172/69, WM 1971, 356). Dabei handelte es sich aber jeweils um die Auslegung von Individualvereinbarungen, die zudem der Überprüfung durch das Revisionsgericht nur in beschränktem Umfang zugänglich sind; im vorliegenden Zusammenhang indes geht es hinsichtlich des Begriffs "Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" um unmittelbare Gesetzesauslegung; diese Auslegung muß sich an generellen, vom Einzelfall unabhängigen Kriterien orientieren.

Allein vom Begriff her gesehen umfassen die "allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse" sämtliche Teilbereiche des Wirtschaftslebens, die von allgemeiner Bedeutung sind. Kraft der ausdrücklichen Vorschrift des § 9 a Abs. 1 Satz 3 ErbbauVO ist hierbei lediglich die Berücksichtigung der Änderung der Grundstückswertverhältnisse ausgeschlossen. Eine in diesem Sinn umfassende Berücksichtigung sämtlicher Veränderungen, die von Einfluß auf die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse sind, liegt jedoch außerhalb des praktisch Möglichen. Der Senat ist überdies der Überzeugung, daß selbst eine Erfassung der einschlägigen Teilkomponenten in dem Umfang,

wie dies anhand vorhandener statistischer Unterlagen immerhin durchführbar wäre, vom Gesetz hier nicht verlangt wird. § 9 a ErbbauVO soll, wie im Verlauf seiner parlamentarischen Behandlung immer wieder betont worden ist, bei Grundstücken, die Wohnzwecken dienen, einer sozial unerwünschten übermäßigen Anhebung von Erbbauzinsen, zu der es auf Grund vereinbarter Anpassungsklauseln kommen kann, entgegenwirken. Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung ist vielmehr davon auszugehen, daß es dem Sinn und Zweck der Vorschrift entspricht, an diejenigen Daten anzuknüpfen, die "am handgreiflichsten" die allgemeine wirtschaftliche Lage des Durchschnitts der Bevölkerung widerspiegeln.

Mit dem Berufungsgericht ist der Senat der Auffassung, daß diese Gesetzesforderung erfüllt wird mit einer Berücksichtigung einerseits der Entwicklung der Lebenshaltungskosten und andererseits der Entwicklung der Einkommensverhältnisse (ebenso Odenbreit, NJW 1974, 2273; Palandt/Bassenge aaO ErbbauVO § 9 a Anm. 2 C a; desgleichen, jedenfalls im grundsätzlichen, Glaser, Das Erbbaurecht in der Praxis, 2. Aufl. S. 34 f; Nordalm, NJW 1977, 1956; Richter, BWNotZ 1978, 7, 8; lediglich - oder doch vorrangig - auf den Lebenshaltungskostenindex wollen dagegen abstellen oder ziehen dies jedenfalls in Betracht Sager/Peters, NJW 1974, 263, 264 sowie NJW 1976, 409; Giese, BB 1974, 583; Schultz, MDR 279, 281; Soergel/Baur aaO ErbbauVO § 9 a Anm. 8; Erman/Ronke, BGB 6. Aufl. ErbbauVO § 9 a Anm. 6; eine vorrangige Anknüpfung an die Entwicklung der Einkommensverhältnisse dagegen befürwortet Hartmann, Beilage Nr. 22/74 zu Der Betrieb, Rdn. 31, desgl. in BWNotZ 1976, 1, 3 f unter c).

Die Heranziehung von Daten der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen wie Bruttosozialprodukt, Nettoinlandsprodukt, Volkseinkommen würde dagegen dem genannten Zweck nicht entsprechen; diese Daten sind zwar aussagekräftige Erkenntnismittel für die Gesamtleistung und für die Struktur einer Volkswirtschaft, sie geben jedoch - da sie Nominalwerte zum Gegenstand haben - kein unmittelbares Bild der wirtschaftlichen Lage des Durchschnitts der Bevölkerung.

In der Literatur wird verschiedentlich die Auffassung vertreten, es müsse - zumindest auch - an die Entwicklung derjenigen (Teil-)Bereiche des Wirtschaftslebens angeknüpft werden, die einen besonderen Bezug zu Einkünften aus einer Erbbaurechtsbestellung aufweisen; sinnvolle Anknüpfungskriterien seien danach die Entwicklung der Miet- und Pachtzinsen, der Zinsen der erstrangigen Hypotheken und der Erträge aus dem Erbbaurecht (insbesondere Czerlinsky, NJW 1977, 1228, der ausschließlich hierauf abstellen will; kritisch dazu bereits Nordalm aaO). Dabei wird jedoch verkannt, daß das Gesetz gerade nicht eine Anknüpfung an sachspezifische Kriterien vorsieht (wobei ohnehin die - ausdrücklich von der Berücksichtigung ausgeschlossene - Entwicklung des Bodenwertes die sachlich am nächsten liegende Bezugsgröße wäre), sondern die Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse für maßgebend erklärt hat. Soweit es sich im übrigen um die Entwicklung der Mietzinsen handelt, sind diese im Rahmen des Lebenshaltungskostenindex jedenfalls mit einbezogen.

Die (auf der Grundlage eines sogenannten Warenkorbes erstellten) Preisindizes für die Lebenshaltung sind ein unmittelbarer Spiegel der Preisentwicklung; eine Anpassung nach Maßgabe der Änderung der Lebenshaltungskosten bewirkt daher einen Ausgleich des Kaufkraftschwundes der Währungseinheit und stellt auf diese Weise den Realwert des ursprünglich vereinbarten Erbbauzinses sicher. Schon im Hinblick auf die statistische Erfahrung, daß die Wahl des Haushaltstyps nicht von entscheidender Bedeutung für die Höhe des Indexes ist (Kunz, NJW 1969, 827, 828), erscheint es dabei nicht erforderlich, sämtliche Haushaltstypen heranzuziehen, für die amtliche statistische Unterlagen erstellt werden, sondern ausreichend, so wie durch das Berufungsgericht geschehen auf den - allgemein gebräuchlichsten - Index für einen Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen abzustellen, der eine breite Bevölkerungsschicht umfaßt.

Damit ist aber zunächst nur die eine Seite der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse berücksichtigt, denn die Entwicklung der Lebenshaltungskosten besagt noch nichts darüber, ob und wie sich das Niveau der Lebenshaltung, der sogenannte Lebensstandard, geändert hat. Aussagekräftig für die allgemeine Verbesserung der Lebenshaltung ist die Veränderung der Einkommensverhältnisse; erst mit der Berücksichtigung auch dieser Komponente wird somit das Gesamtbild der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse zutreffend gekennzeichnet. Dabei kann es auch insoweit für den hier zur Erörterung stehenden Zweck nicht auf eine lückenlose Erfassung sämt-

licher einschlägiger Daten ankommen, sondern nur darauf, den für einen breiten Teil der Bevölkerung maßgebenden Durchschnitt zu berücksichtigen.

Ob es zur Erreichung dieses Zweckes der Berücksichtigung sämtlicher vom Berufungsgericht in diesem Zusammenhang herangezogener Daten bedarf, kann im vorliegenden Fall ebenso dahinstehen wie die Frage, in welchem Verhältnis einerseits die Entwicklung der Lebenshaltungskosten, andererseits die Entwicklung der Einkommen zu berücksichtigen sind. Denn nach den - von der Revision nicht angegriffenen - Feststellungen des Berufungsgerichts hat von allen von ihm berücksichtigten Einkommensgruppen lediglich das Einkommen von Vier-Personen-Haushalten mit mittlerem Einkommen einen stärkeren Anstieg, nämlich um 278,57 %, genommen als der Erbbauzins, der bereits um 262,5 % angehoben worden ist; bezogen auf sämtliche vom Berufungsgericht berücksichtigte Einkommensgruppen ergibt sich dagegen im arithmetischen Mittel ein Anstieg um 259,62 %, und bei den Lebenshaltungskosten beträgt der Anstieg nur 75,6 %. Die bereits erfolgte Anhebung des Erbbauzinses geht daher in jedem Fall schon über eine Anpassung an die eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse im Sinn des § 9 a Abs. 1 Satz 2 ErbbauVO hinaus.

d) Im Hinblick auf die angeführten Daten können auch besondere Umstände des vorliegenden Falles der Klage weder ganz noch teilweise zum Erfolg verhelfen. Das Berufungsgericht erachtet zwar verschiedene Umstände als gegeben, die unter Billigkeit Gesichtspunkten zugunsten des Klägers

sprächen, nämlich: Bereitstellung der Grundstücke für den Wohnungsbau noch vor Aufhebung des Preisstopps, obwohl diese Aufhebung bereits erwartet wurde, und Zweckbestimmung des Erbbauzinses, der Alterssicherung des betagten Klägers zu dienen, während andererseits dem Beklagten die Erbbaugrundstücke nicht etwa zur Erstellung eines selbst genutzten Eigenheims gedient haben, sondern zur Errichtung mehrerer, von ihm vermieteter Wohnblocks. Hiervon kann, wie in dem bereits erwähnten Senatsurteil BGHZ 73, 225 dargelegt, der Gesichtspunkt der Alterssicherung des Klägers ohnehin keine Berücksichtigung finden. Im übrigen aber ist die trichterliche Wertung, die angeführten Umstände rechtfertigten keine über die schon erfolgte Anhebung des Erbbauzinses hinausgehende Erhöhung, nicht zu beanstanden. Dies gilt jedenfalls im Hinblick darauf, daß schon im Rahmen der Prüfung, inwiefern sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse geändert haben, neben der Entwicklung der Einkommen - sei es mit der gleichen oder einer geringeren oder stärkeren Gewichtung als diese - auch die Entwicklung der Lebenshaltungskosten zu berücksichtigen war und diese Mitberücksichtigung zwangsläufig zu einem niedrigeren Anstiegsprozentsatz führen müßte, als er sich aus der alleinigen Berücksichtigung der Entwicklung der Einkommensverhältnisse ergab. Es liegt im Rahmen der dem Tatrichter obliegenden Würdigung, wenn er dann auf Grund für den Kläger sprechender Umstände des Einzelfalles zwar einen Anspruch auf Erbbauzins für gegeben hält, der voll der Steigerung der Einkommensverhältnisse entspricht, eine auch noch hierüber hinausgehende Erhöhung des Erbbauzinses aber ablehnt.

III.

Nach alledem ist die Revision zurückzuweisen mit
der sich aus § 97 ZPO ergebenden Kostenfolge.

Hill

Offterdinger

Dr. Eckstein

Vogt

Räfle